1-12

SURAT PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA
DAN
PT VISI ORANG CERDAS
TENTANG KERJASAMA INVESTASI PEMELIHARAAN DAN PENGELOLAAN LAHAN SERTA PEMBELIAN HASIL PANEN KEBUN CENGKEH AREAL IUPHKM DAN AREAL APL KOPERASI ILANTAT JAYA

PIHAK PERTAMA:

KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA DENGAN AKTA PENDIRIAN NO: 34/BH/DINKOP/IV/2003 DAN PERUBAHAN TERAKHIRNYA DALAM AKTA PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT ANGGOTA PERUBAHAN ANGGARAN DASAR KOPERASI PERKEBUNAN ILANTAT JAYA SK NOMOR: AHU-0003757.AH.01.39 TAHUN 2025 DIBUAT OLEH IKHNAN ABDUL GHANI, S.H., M.Kn., NOTARIS DI KOTAMOBAGU, YANG DIWAKILI OLEH PARA PENGURUS YAITU:

1. **KETUA PENGURUS KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA**

Nama : MUSRIPAN PAPUTUNGAN
NIK : 7111031604840001
Alamat : Dusun III RT 012/000 Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kab. Bolaang Mongondow Selatan
No Telp : 085796160481

2. **SEKRETARIS KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA**

Nama : ANIS BAPULI
NIK : 7108030501920002
Alamat : Dusun II RT 004/000 Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kab. Bolaang Mongondow Selatan
No Telp : 085757478712

3. **BENDAHARA KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA**

Nama : WAHYUDIN PAPUTUNGAN
NIK : 7111030107840004
Alamat : Dusun II RT 004/000 Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kab. Bolaang Mongondow Selatan
No Telp : 085172150508

2-12

PIHAK KEDUA:

PT VISI ORANG CERDAS (VOC) DENGAN NOMOR INDUK BERUSAHA (NIB) NO: 1510240089729 YANG DIWAKILI OLEH:

Nama : Muhammad Azam Rofiullah
Jabatan : Direktur
NIK : 3276111405970002
Alamat : Jalan Said Hawa Blok D1 No 8, RT 002/013, Kel. Pondok Petir, Kec. Bojongsari, Kota Depok
Nomor Telepon : 0817119915

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu:

1. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemegang Izin Usaha Pemanfaatan Hutan Kemasyaratakan berdasarkan **Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: SK.2844/MenIhk-PSKL/PKPS/PSL.0/5/2017** yang terletak di Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, dan diuraikan lebih lanjut dalam lampiran Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan tersebut di atas, seluas +- 85 Hektar, dengan batas-batas:

   Sebelah Utara : Kawasan Hutan Produksi Terbatas (HPT)
   Sebelah Selatan : Kawasan Hutan Produksi dan Areal Penggunaan Lain (APL)
   Sebelah Barat : Kawasan Hutan Produksi Terbatas (HPT)
   Sebelah Timur : Kawasan Hutan Produksi (HP)

   Dan untuk selanjutnya disebut **KEBUN AREAL IUPHKm.**

2. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pengelola Areal Penggunaan Lain (APL) yang terletak *di Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan* seluar +- 32 Hektar
   Dan untuk selanjutnya disebut KEBUN AREAL APL
3. Kedua lokasi di atas (Kebun Areal IUPHKm dan Kebun Areal APL) kemudian disebut **KEBUN CENGKEH DESA LUNGKAP.**
4. Bahwa **PIHAK PERTAMA** menyepakati Perjanjian Kerjasama Investasi Pemeliharaan dan Pengelolaan Lahan serta Pembelian Hasil Panen dengan **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** telah menyatakan persetujuannya untuk bekerjasama dalam kesepakatan ini.
5. Bahwa proses Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap meliputi:

   Pemeliharaan:
   - Pembersihan Semak Belukar
   - Pemupukan

3-12

Pengelolaan:

- Pemetikan
- Pembersihan
- Penjemuran
- Packing
- Pengawasan

6. Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa Perjanjian Kerjasama Investasi Pemeliharaan dan Pengelolaan Lahan serta Pembelian Hasil Panen ini dilangsungkan dan diterima dengan syarat-syarat ketentuan-ketentuan yang diatur dalam **13 (tiga belas) pasal,** seperti berikut ini:

PASAL 1
MAKSUD DAN TUJUAN

1. Maksud dan Tujuan dari Perjanjian Kerjasama ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat lewat pemberdayaan koperasi, pemeliharaan, dan pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap secara profesional dan menguntungkan.
2. Untuk mencapai Maksud dan Tujuan sebagaimana tersebut pada pasal 1 ayat 1 di atas, **PIHAK KEDUA** melakukan Perjanjian Kerjasama Investasi Pemeliharaan dan Pengelolaan Lahan serta Pembelian Hasil Panen kepada Koperasi ilantat Jaya selaku pemegang IUPHKm dan pengelola APL.

PASAL 2
BENTUK KERJASAMA

1. Bentuk Kerjasama antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** adalah Investasi Pemeliharaan dan Pengelolaan Lahan serta Pembelian Hasil Panen Kebun Cengkeh Desa Lungkap.
2. Para pihak bersepakat bahwa Investasi dalam biaya Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun merupakan komponen harga yang ditentukan dalam penjualan hasil panen oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA.**
3. Total Nilai Investasi yang diberikan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** merupakan total harga beli untuk hasil panen sesuai dengan kesepakatan.
4. **PIHAK PERTAMA tidak boleh menjual hasil panen selain kepada PIHAK KEDUA.**

PASAL 3
LOKASI KERJASAMA

1. Lokasi Kerjasama terletak di Kebun Areal IUPHKm Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosian, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan berdasarkan **Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Nomor: SK.2844/Menlhk-PSKL/PKPS/PSL.0/5/2017** dan Kebun Areal APL.

PASAL 4
JANGKA WAKTU KERJASAMA

1. Jangka waktu kerjasama adalah terhitung dari tanggal 15 Juli 2025 hingga 19 Maret 2026.
2. Jangka waktu tersebut dalam Pasal 4 Ayat 1 di atas, dapat diperpanjang kembali dalam kondisi tertentu dengan ketentuan dan syarat-syarat yang disetujui dan disepakati kemudian oleh Para Pihak.
3. Dalam hal perjanjian kerjasama berjalan sesuai dengan ketentuan yang disepakati selama jangka waktu tersebut, **PIHAK PERTAMA** menjamin kepada **PIHAK KEDUA** bahwa perjanjian dapat diperpanjang minimal 3 (tiga) tahun.
4. Selama jangka waktu perjanjian sesuai Pasal 4 Ayat 1 di atas, Para Pihak tidak dapat mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan alasan apapun.

PASAL 5
MEKANISME KERJASAMA

1. Para Pihak menyepakati jenis produk, kualitas, kuantitas, harga, mekanisme pembayaran dan serah terima hasil Panen Kebun Cengkeh Desa Lungkap.
2. **PIHAK KEDUA** menginvestasikan dana untuk Pemeliharaan dan Pengelolaan kebun sebagai komponen harga jual yang disepakati.
3. **PIHAK PERTAMA** melakukan Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap.
4. **PIHAK KEDUA** membeli hasil panen dari Kebun Cengkeh Desa Lungkap dari **PIHAK PERTAMA** sesuai komponen harga yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama ini.

PASAL 6
HAK DAN KEWAJIBAN

1. **PIHAK PERTAMA berhak:**
   a. Menerima modal awal dan investasi yang disepakati untuk Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap.
   b. Menerima dana investasi sebagai pembayaran penjualan hasil panen sesuai Mekanisme Pembayaran yang disepakati

2. **PIHAK PERTAMA wajib:**
   a. Bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap sesuai dengan biaya yang disepakati.
   b. Bertanggung jawab atas pemilihan Vendor atau Pihak Ketiga dalam melaksanakan Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap.
   c. Menjaga keamanan dan kondusifitas area Kebun Cengkeh Desa Lungkap selama masa perjanjian ini berlangsung.

d. Menjaga hasil panen dan area Kebun Cengkeh Desa Lungkap dari segala bentuk pencurian, penggelapan, dan bentuk kriminalitas lain sampai serah terima kepada **PIHAK KEDUA.**

3. **PIHAK KEDUA berhak:**
   a. Membeli hasil Panen Kebun Cengkeh Desa Lungkap sesuai kualitas, kuantitas dan harga yang disepakati dari nilai investasi yang diberikan.
   b. Mendapat laporan secara berkala mengenai Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap.

4. **PIHAK KEDUA wajib:**
   a. Menyediakan dana investasi sesuai kesepakatan sebagai pembelian hasil panen.

PASAL 7
PRODUK, KUALITAS, KUANTITAS, HARGA, MEKANISME PEMBAYARAN, DAN SERAH TERIMA PRODUK

1. Produk yang ditransaksikan berupa:
   a. Bunga Cengkeh Kering Bersih (BCKB)
   b. Tangkai Cengkeh Kering Bersih (TCKB)
2. Kualitas kedua produk di atas adalah Asalan Bersih.
3. Kuantitas yang ditransaksikan sejumlah:
   a. BCKB : 40 ton
   b. TCKB : 15 ton
   c. Perbandingan 15:1 untuk penentuan harga
4. Harga yang disepakati dijelaskan dengan komponen harga sebagai berikut:
   a. Modal Awal : Rp 375.000.000,-
   b. Biaya Pembersihan Semak : Rp 180.000.000,-
   c. Biaya Pemupukan : Rp 200.000.000,-
   d. Biaya Pemetikan : Rp 780.000.000,-
   e. Biaya Pembersihan : Rp 180.000.000,-
   f. Biaya Penjemuran+Packing : Rp 60.000.000,-
   g. Biaya Pengawasan : Rp 175.000.000,-
5. Berdasarkan kuantitas dan harga yang disepakati, jumlah total investasi yang diserahkan oleh PIHAK KEDUA adalah sejumlah Rp 1.950.000.000,-
6. Berdasarkan Pasal 7 Ayat 2c, harga yang ditentukan adalah:
   a. Rp 45.500/kg untuk BCKB
   b. Rp 8.667/kg untuk TCKB
7. Mekanisme Pembayaran adalah sebagai berikut:
   a. Modal Awal sebesar Rp 375.000.000,- dibayarkan saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama ini.
   b. Pembayaran secara bertahap sesuai dengan biaya operasional yang dikeluarkan saat Pemeliharaan dan Pengelolaan Kebun Cengkeh Desa Lungkap.

8. Serah terima produk dilakukan setiap kali proses packing selesai, selama pengelolaan berlangsung dan dilakukan secara bertahap.

PASAL 8
KELEBIHAN DAN KEKURANGAN HASIL PANEN

1. Jika hasil panen melebihi Kuantitas Produk yang disepakati sesuai Pasal 7 Ayat 3a dan 3b, maka:
   a. **PIHAK KEDUA** akan menjual hasil kelebihan panen ke pihak lain.
   b. Keuntungan bersih dari penjualan kelebihan hasil panen akan dibagi bersama para pihak dengan persentase bagi hasil 60% untuk **PIHAK KEDUA** dan 40% untuk **PIHAK PERTAMA**.
   c. Mekanisme Kerjasama untuk kelebihan hasil panen mengikuti Mekanisme di Pasal 5 Surat Perjanjian ini.
2. Jika hasil panen kurang dari Kuantitas Produk yang disepakati sesuai Pasal 7 Ayat 3a dan 3b, maka:
   a. **PIHAK PERTAMA** wajib memperpanjang jangka waktu Perjanjian sampai Kuantitas terpenuhi tanpa membebankan Modal Awal apapun bagi **PIHAK KEDUA**.
   b. Dalam hal perpanjangan jangka waktu perjanjian sesuai Pasal 8 ayat 2a, komponen harga jual selain Modal Awal akan disesuaikan berdasarkan musyawarah bersama dan dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA**.

PASAL 9
JAMINAN

1. **PIHAK PERTAMA** menjamin kepada **PIHAK KEDUA** bahwa selama masa perjanjian berlaku, **PIHAK PERTAMA** tidak akan menjual, memindahtangankan serta menggadaikan hasil panen kepada pihak manapun.
2. **PIHAK PERTAMA** menjamin kepada **PIHAK KEDUA** bahwa Kebun Cengkeh Desa Lungkap tidak sedang tersangkut perkara/sengketa, tidak sedang dijaminkan, digadaikan, atau sedang dikerjasamakan dengan pihak lain.
3. **PIHAK KEDUA** menjamin kepada **PIHAK PERTAMA** untuk menyediakan dana investasi/membeli produk hasil panen sesuai Mekanisme pada Pasal 7 Ayat 6.

PASAL 10
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Musyawarah:
   Segala perselisihan yang timbul dari atau terkait dengan Surat Perjanjian Kerjasama ini akan diselesaikan terlebih dahulu melalui musyawarah dan mufakat oleh para pihak.
2. Mediasi:

Jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan, para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan melalui mediasi dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan disepakati bersama.

3. Pengadilan:
   Jika mediasi tidak dapat dilaksanakan, para pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah hukum Kota Kotamobagu.

PASAL 11
FORCE MAJEURE

1. Force Majeure adalah kejadian di luar kendali para pihak yang mengakibatkan tidak terpenuhinya kewajiban salah satu atau kedua belah pihak, termasuk namun tidak terbatas pada:
   - Bencana alam (gempa bumi, banjir, tsunami, dll).
   - Perang, kerusuhan, atau konflik bersenjata.
   - Kebijakan pemerintah baik pusat maupun daerah yang mempengaruhi **PIHAK PERTAMA** dan/atau **PIHAK KEDUA** yang dimaksud dalam perjanjian ini
   - Wabah penyakit atau pandemi.
2. Apabila terjadi Force Majeure, para pihak sepakat untuk menunda pelaksanaan kewajiban sampai kondisi memungkinkan.
3. Segala jenis kerugian yang timbul dalam bentuk apapun yang terjadi karena peristiwa *force majure* sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing pihak.
4. Jika Force Majeure berlangsung lebih dari 6 (enam) bulan, dan mengakibatkan kegiatan **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** ditutup dan/atau tidak dapat beroperasi maka para pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini serta melepaskan haknya dan tidak saling menuntut.

PASAL 12
KETENTUAN LAIN

1. Segala perubahan atau tambahan (*adendum*) yang belum cukup diatur dalam Surat Perjanjian Kerjasama ini harus disetujui secara tertulis oleh kedua belah pihak dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Perjanjian Kerjasama ini dan dibicarakan secara musyawarah mufakat.
2. Surat Perjanjian Kerjasama ini diatur dan ditafsirkan berdasarkan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.

PASAL 13
PENUTUP

1. Surat Perjanjian Kerjasama ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam 1 (satu) rangkap dan dibubuhi materai yang memiliki kekuatan hukum tetap.
2. Surat Perjanjian Kerjasama ini mulai berlaku pada tanggal ditandatangani oleh kedua belah pihak.

3. Demikian Perjanjian Kerjasama ini dibuat, setelah para pihak membaca dan memahami tanpa paksaan atau tekanan dari siapapun, disaksikan oleh saksi-saksi dari kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku

Tanda Tangan:

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	
MUSRIPAN PAPUTUNGAN KETUA PENGURUS KOPERASI ILANTAT JAYA	**MUHAMMAD AZAM ROFIULLAH** DIREKTUR PT VISI ORANG CERDAS
	
ANIS BAPULI SEKRETARIS KOPERASI ILANTAT JAYA	
	
WAHYUDIN PAPUTUNGAN BENDAHARA KOPERASI ILANTAT JAYA	

Saksi-Saksi:

ANTON GONIBALA.SKOM (SANGADI/KEPALA DESA LUNGKAP)	**MICIKO SAMBUR**
MARSA MASI (TOKOH MASYARAKAT)	

LEGALISASI Nomor: **01/L/NOT-IND/VII/2025**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, INCA NADYA DAMOPOLII, *Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten* Bolaang Mongondow Selatan, dengan ini menerangkan bahwa telah saya bacakan dan terangkan isi dari **SURAT PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA dan PT. VISI ORANG CERDAS TENTANG KERJASAMA INVESTASI PEMELIHARAAN DAN PENGELOLAAN LAHAN SERTA PEMBELIAN HASIL PANEN KEBUN CENGKEH AREAL IUPHKM DAN AREAL APL KOPERASI ILANTAT JAYA**.

kepada:

1. **Tuan MUSRIPAN PAPUTUNGAN**, lahir di Lungkap, pada tanggal 16-04-1984 (enam belas April seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Honorer, bertempat tinggal di Dusun III, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 000, Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosia, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7111031604840001.
2. **Tuan ANIS BAPULI**, lahir di Biontong, pada tanggal 12-02-1992 (dua belas Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun II, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 000, Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosia, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7108030501920002.
3. **Tuan WAHYUDIN PAPUTUNGAN**, lahir di Lungkap, pada tanggal 19-09-1984 (sembilan September seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Petani/Pekebun, bertempat tinggal di Dusun II, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 000, Desa Lungkap, Kecamatan Pinolosia, Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 7111030107840004.

Selanjutnya disebut Pihak Pertama atau PENGGURUS KOPERASI PRODUSEN PERKEBUNAN ILANTAT JAYA.

4. **Tuan MUHAMMAD 'AZAM ROFI'ULLAH**, lahir di Jakarta, pada tanggal 14-05-1997 (empat belas Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Said Hawa Blok D-1/8, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 013, Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 3276111405970002.

Selanjutnya disebut Pihak Kedua atau Direktur PT. VISI ORANG CERDAS.

Para penghadap saya, Notaris kenal berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada saya, Notaris dan sesudah itu, akan para penghadap tersebut diatas, membubuhkan tanda tangannya/cap jarinya diatas surat ini dihadapan saya, Notaris.

Pada hari ini, Selasa, tanggal 15-07-2025 (lima belas Juli dua ribu dua puluh lima).

Notaris di Kabupaten Bolaang Mongondow Selatan

INCA NADYA DAMOPOLII, S.H., M.Kn.